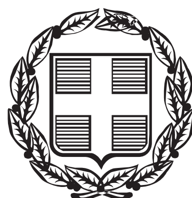


ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ **Αρ. Φύλλου 1506**

6 Ιουνίου 2014

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 26339/ΔΙΟΕ 452

Έγκριση του κανονισμού αγορών, εκμισθώσεων, μισθώσεων, παραχωρήσεων χρήσης και κάθε άλλου ενοχικού ή εμπράγματου δικαιώματος επί ακινήτων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.).

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) του άρθρου 16 παρ. 10 του Νόμου 4146/2013 «Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 90 Α΄)

β) του Ν. 2190/1920 «Περί Ανωνύμων Εταιρειών» (ΦΕΚ 144 Α΄)

γ) του άρθρου 90 του Π.Δ. 63/2005 «Κωδικοποίηση της νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα Κυβερνητικά Όργανα» (ΦΕΚ 98 Α΄) και το γεγονός ότι δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού,

δ) του Π.Δ. 178/2000, «Οργανισμός του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, (ΦΕΚ 165 Α΄)

ε) του Π.Δ. 118/2013 «Τροποποίηση του Π.Δ. 85/2012 - Ίδρυση Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και μετονομασία των Υπουργείων Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού σε υπουργείο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας και σε υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων αντίστοιχα» (ΦΕΚ 152 Α΄)

στ) του Π.Δ. 119/2013 «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (153 Α΄)

ζ) την υπ' αριθμ. 27857/ΔΙΟΕ/547/4.7.2013 απόφαση «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας Παναγιώτη Μηταράκη» (ΦΕΚ 1653 Β)

η) το υπ' αριθμ. Πρωτ. 24382/2227/20.5.2014 έγγραφο του Υφυπουργού Νότη Μηταράκη

θ) την υπ' αριθμ. Πρωτ. 9/14.4.2014 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε», αποφασίζει:

1. Την έγκριση του κανονισμού αγορών, εκμισθώσεων, μισθώσεων, παραχωρήσεων χρήσης και κάθε άλλου ενοχικού ή εμπράγματου δικαιώματος επί ακινήτων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε».

2. Ο ανωτέρω κανονισμός παρατίθεται στο παράρτημα της παρούσας απόφασης.

3. Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΩΝ, ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΩΝ, ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ, ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΩΝ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΘΕ ΑΛΛΟΥ ΕΝΟΧΙΚΟΥ ή ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ ΑΕ.»

Άρθρο 1
Ορισμοί - Πεδίο εφαρμογής

1. Ο παρών Κανονισμός εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση της παραγράφου 10 του άρθρου 16 του Ν. 4146/2013.

2. Οι διατάξεις του παρόντος διέπουν α) τις αγορές ακινήτων, β) τις κάθε είδους εκμισθώσεις ακινήτων, που ανήκουν κατά κυριότητα, ή έχουν παραχωρηθεί στην Εταιρεία με τις κοινές υπουργικές αποφάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 16 του Ν. 4146/2013, είτε καθ' οιονδήποτε άλλο τρόπο, γ) τις παραχωρήσεις χρήσης και κάθε άλλου ενοχικού ή εμπράγματου δικαιώματος επί των άνω ακινήτων και δ) τις κάθε είδους μισθώσεις κινητών και ακινήτων από την εταιρεία, για την εξυπηρέτηση των αναγκών αυτής. Σε περίπτωση ακινήτων που η Εταιρεία διοικεί και διαχειρίζεται για λογαριασμό κυρίου άλλου από το Ελληνικό Δημόσιο, ο κύριος δύναται να καθορίζει διαφορετικό πλαίσιο αξιοποίησης από το οριζόμενο με τον παρόντα Κανονισμό.

3. Για τους σκοπούς του παρόντος Κανονισμού καθορίζονται οι ακόλουθοι ορισμοί:

α) «Αντιπροσφορά»: κάθε προσφορά εκτός του οριζομένου με την οικεία προκήρυξη πλαισίου.

β) «Αρμόδιο Όργανο»: το Διοικητικό Συμβούλιο ή το οριζόμενο με σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου μονομελές ή συλλογικό Όργανο για τη λήψη αποφάσεων, που προβλέπονται από τον Κανονισμό.

γ) «Διαγωνιζόμενος» ή «Υποψήφιος» ή « Συμμετέχων» ή «Προσφέρων»: ο ενδιαφερόμενος που έχει υποβάλει φάκελο συμμετοχής στο διαγωνισμό.

δ) «Εκμίσθωση»: η παραχώρηση χρήσης κινητών ή/και ακινήτων έναντι ανταλλάγματος.

ε) «Εκποίηση»: η μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί κινητών ή και ακινήτων έναντι ανταλλάγματος.

στ) «Εκτιμώμενη Ετήσια Μισθωτή Αξία» (ΕΕΜΑ): το εκτιμώμενο, με βάση τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα, μίσθωμα, με το οποίο, κατά την περίοδο της εκτίμησης, μπορεί να εκμισθωθεί ένα ακίνητο στο πλαίσιο μίας αγοραίας συναλλαγής.

ζ) «Εκτιμώμενη Αξία Εκποίησης» (ΕΑΕ): η αξία, στην οποία, με βάση τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα μπορεί να πραγματοποιηθεί στην εκάστοτε συγκυρία αγοράς η πώληση ενός ακινήτου.

η) «Επιτροπή Διαγωνισμού»: το αρμόδιο συλλογικό όργανο για την αποσφράγιση και αξιολόγηση των φακέλων συμμετοχής στο διαγωνισμό, την γνωμοδότηση επί των σχετικών ενστάσεων και την εισήγηση προς το αρμόδιο όργανο της Εταιρείας για τη λήψη αποφάσεων που προβλέπονται από τον Κανονισμό.

θ) «Εταιρεία»: η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.».

ι) «Ετήσια Πρόσοδος»: η, προ φόρων, ετήσια χρηματική εισροή από την εκμετάλλευση ακινήτου.

ια) «Κινητά ή/και Ακίνητα που διοικεί, διαχειρίζεται και εκμεταλλεύεται η Εταιρεία για λογαριασμό της»: τα κινητά ή/και ακίνητα που έχουν μεταβιβαστεί στην Εταιρεία με αγοραπωλησία, δωρεά, κληροδότημα ή άλλου τύπου σύμβαση και όσα ακίνητα της έχουν παραχωρηθεί, σύμφωνα με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 16 Ν. 4146/2013 ή καθ' οιονδήποτε άλλο τρόπο.

ιβ) «Κινητά ή/και Ακίνητα κυριότητας Ελληνικού Δημοσίου»: όλα τα κινητά ή/και ακίνητα που ανήκουν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο και δεν ανήκουν στην προηγούμενη (ια) κατηγορία.

ιγ) «Πιστοποιημένοι εκτιμητές»: οι, κατά τις προβλεπόμενες διατάξεις της οικείας νομοθεσίας, επίσημα πιστοποιημένοι εκτιμητές.

ιδ) «Τιμή Εκκίνησης»: η εκάστοτε καθοριζομένη από το αρμόδιο Όργανο τιμή, η οποία κατά τις διατάξεις του παρόντος κανονισμού δεν μπορεί να είναι κατώτερη της εκτιμώμενης ετήσιας μισθωτικής αξίας, στις περιπτώσεις των εκμισθώσεων και της εκτιμώμενης αξίας εκποίησης στις περιπτώσεις των εκποιήσεων. Σε περίπτωση που διαγωνισμός κηρυχθεί άγονος, είτε λόγω μη συμμετοχής, είτε γιατί οι οικονομικές προσφορές είναι κατώτερες της τιμής εκκίνησης, το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται, κατόπιν σχετικής εισήγησης του Αρμοδίου Οργάνου να αποφασίσει μείωση της τιμής εκκίνησης, η οποία δεν μπορεί να είναι κατώτερη του 30% της αρχικής.

3. Στις διατάξεις του Κανονισμού αυτού υπάγονται:

Α) οι εκμισθώσεις κινητών ή/και ακινήτων, που ανήκουν κατά κυριότητα στην Εταιρεία ή των οποίων η χρήση ή διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση έχει περιέλθει σε αυτήν, με νόμο ή άλλη πράξη,

Β) οι μισθώσεις ακινήτων για την εξυπηρέτηση των αναγκών της Εταιρείας και την εν γένει εξυπηρέτηση των σκοπών της,

Γ) η παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων της περίπτωσης Α έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση των ίδιων ακινήτων και η παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων της περίπτωσης Α με ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής επ' αυτών κτηρίων ή επισκευής ήδη υφιστάμενων επ' αυτών κτηρίων και μίσθωση των ίδιων κτηρίων (lease - leaseback),

Δ) οι παραχωρήσεις χρήσης άνευ ανταλλάγματος ακινήτων της περίπτωσης Α,

Ε) οι εκποιήσεις και η μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων έναντι ανταλλάγματος επί κινητών ή/και ακινήτων της περίπτωσης Α,

ΣΤ) η μεταβίβαση κυριότητας ή άλλου εμπράγματου δικαιώματος επί ακινήτων της περίπτωσης Α έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση των ίδιων ακινήτων και μεταβίβαση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτων της περίπτωσης Α με ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής επ' αυτών κτηρίων ή επισκευής ήδη υφιστάμενων επ' αυτών κτηρίων και μίσθωση των ίδιων κτηρίων (sale - leaseback),

Ζ) οι αγορές ακινήτων για την εξυπηρέτηση των αναγκών της Εταιρείας και την εν γένει εξυπηρέτηση των σκοπών της και

Η) οι ανταλλαγές και αντιπαροχές ακινήτων της περίπτωσης Α.

Μισθώσεις κινητών πραγμάτων για την εξυπηρέτηση εταιρικών αναγκών υπάγονται στον Κανονισμό Ανάθεσης και Εκτέλεσης Συμβάσεων Προμήθειας Προϊόντων, Παροχής Υπηρεσιών και Εκπόνησης Μελετών.

Κεφάλαιο Α: Εκμισθώσεις

Άρθρο 2

Διαδικασίες σύναψης συμβάσεων εκμισθώσεων

Η σύναψη σύμβασης εκμίσθωσης γίνεται με μια από τις ακόλουθες διαδικασίες και σύμφωνα με τον προσδιορισμό αξίας ακινήτου του άρθρου 3 του παρόντος:

1. Με ανοικτό πλειοδοτικό διαγωνισμό. Είναι η διαδικασία, κατά την οποία κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να υποβάλει προσφορά. Η πρόσκληση για συμμετοχή στο διαγωνισμό δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα της εταιρείας και σε τουλάχιστον δύο (2) ημερήσιες εφημερίδες πανελλαδικής κυκλοφορίας.

2. Με κλειστό πλειοδοτικό διαγωνισμό. Είναι η διαδικασία, στην οποία είτε μπορεί να μετάσχει κάθε ενδιαφερόμενος, αλλά μόνον οι εξ αυτών ενδιαφερόμενοι, που προεπιλέγονται από την Εταιρεία μπορούν να υποβάλουν προσφορά, είτε η Εταιρεία καλεί απευθείας τους ενδιαφερόμενους να υποβάλλουν προσφορά.

3. Επιπλέον των παραπάνω διαδικασιών, η Εταιρεία μπορεί να εκμισθώνει και με τις ακόλουθες διαδικασίες:

3.1. Τα κινητά ή/και τα ακίνητα που διοικεί, διαχειρίζεται και εκμεταλλεύεται για λογαριασμό της, καθώς και τα κινητά ή/και ακίνητα κυριότητάς της:

3.1.1. Με τη διαδικασία του πρόχειρου διαγωνισμού: Είναι η διαδικασία με την οποία η Εταιρεία απευθύνει πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος σε τρεις (3) τουλάχιστον υποψηφίους. Η διαδικασία αυτή ακολουθείται εφόσον η Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία δεν υπερβαίνει το ποσό των εξήντα χιλιάδων (60.000) ΕΥΡΩ ετησίως και το ποσό των τριακοσίων χιλιάδων (300.000) ΕΥΡΩ καθ' όλη τη συμβατική διάρκεια της μίσθωσης, ανά ακίνητο ή κινητό, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη αναπροσαρμογή των μισθωμάτων.

3.1.2. Με τη διαδικασία της απευθείας εκμίσθωσης:

3.1.2.1. Όταν η Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία δεν υπερβαίνει το ποσό των είκοσι χιλιάδων (20.000) ΕΥΡΩ ετησίως και το ποσό των πενήντα χιλιάδων (50.000) ΕΥΡΩ καθ' όλη τη συμβατική διάρκεια της μίσθωσης, ανά κινητό ή/και ακίνητο, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η αναπροσαρμογή των μισθωμάτων. Στην περίπτωση αυτή δεν επιτρέπεται η μονομερής παράταση της μισθώσεως.

3.1.2.2. Για Εκτιμώμενη Ετήσια Μισθωτική Αξία και πέραν των ανωτέρω ποσών, μετά από ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των 2/3 των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου:

3.1.2.2.1. εφόσον συντρέχουν αντικειμενικές έκτακτες και απρόβλεπτες ή επιβεβλημένες συνθήκες,

3.1.2.2.2. όταν πρόκειται για εκμίσθωση ακινήτων προς το Δημόσιο, Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης όλων των βαθμών και γενικώς προς Ν.Π.Δ.Δ., όπως και Ιδρύματα Κοινής Ωφελείας Ιδιωτικού Δικαίου, που εκπληρώνουν κοινωφελείς σκοπούς, για την ικανοποίηση των στεγαστικών ή άλλων σχετικών, προς εκπλήρωση των σκοπών τους, λειτουργικών αναγκών. Κοινωφελής σκοπός για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης είναι εκείνος, ο οποίος ενδιαφέρει κατά προτεραιότητα και αποδεδειγμένα το κοινωνικό σύνολο ή ευρύτερες κοινωνικές ομάδες, δεν περιορίζεται στα μέλη του νομικού προσώπου, και σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να αποβλέπει σε οικονομικής φύσεως επιχείρηση. Περιορισμένης έκτασης οικονομικές δραστηριότητες ως πηγή πρόσθετων πόρων κοινωφελούς ιδρύματος, εφόσον εξυπηρετούν το σκοπό της παραχώρησης, κρίνονται κατά περίπτωση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας,

3.1.2.2.3. όταν πρόκειται για την εκμίσθωση στον κύριο λειτουργούσας επιχειρηματικής μονάδας, του τμήματος παλαιού αιγιαλού. Ως παλαιός αιγιαλός ορίζεται το τμήμα από την προβολή των κορυφών της συνορεύουσας με τον παλαιό αιγιαλό πλευράς του ακινήτου όπου η λειτουργούσα επιχειρηματική μονάδα. Χρονική διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται κατά μέγιστο όση η προβλεπόμενη ως ελάχιστη στη σχετική, με την προστασία των εμπορικών μισθώσεων, εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, κατά την κατάρτιση της σχετικής σύμβασης,

3.1.2.2.4. όταν πρόκειται για εκμίσθωση με σκοπό την απόκτηση ή διατήρηση της νομής ακινήτου από τον κύριο, οπότε η εκμίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα ενός (1) έτους,

3.1.2.2.5. όταν πρόκειται για εκμίσθωση ακινήτων, που προορίζονται για εντελώς καθορισμένη ειδική εποχιακή χρήση, η οποία σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να έχει διάρκεια μεγαλύτερη από έξι (6) μήνες, κι εφόσον συντρέχει επείγουσα αιτιολογημένη ανάγκη, κατόπιν αποφάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου.

3.2. Τα κινητά ή/και ακίνητα κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου, με τη διαδικασία της απευθείας εκμίσθωσης,

3.2.1. όταν η Ετήσια Πρόσοδος από το εκμισθωμένο ακίνητο δεν υπερβαίνει το ποσό των οκτώ χιλιάδων (8000) Ευρώ.

3.2.2. όταν πρόκειται για εκμίσθωση ακινήτων προς Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης και γενικώς προς Ν.Π.Δ.Δ., όπως και σε Οργανισμούς και Ιδρύματα Κοινής Ωφελείας Ιδιωτικού Δικαίου που εκπληρώνουν κοινωφελείς σκοπούς, για την ικανοποίηση των στεγαστικών ή άλλων σχετικών προς εκπλήρωση των σκοπών τους λειτουργικών αναγκών. Κοινωφελής σκοπός για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης είναι εκείνος, ο οποίος ενδιαφέρει κατά προτεραιότητα και αποδεδειγμένα το κοινωνικό σύνολο ή ευρύτερες κοινωνικές ομάδες, δεν περιορίζεται στα μέλη του νομικού προσώπου, εν πάση δε περιπτώσει δεν δύναται να αποβλέπει σε οικονομικής φύσεως επιχείρηση. Περιορισμένης έκτασης οικονομικές δραστηριότητες ως πηγή πρόσθετων πόρων κοινωφελούς ιδρύματος, εφόσον εξυπηρετούν το σκοπό της παραχώρησης, κρίνονται κατά περίπτωση από το Διοικητικό Συμβούλιο.

3.2.3. όταν πρόκειται για εκμίσθωση ακινήτων που προορίζονται για εντελώς καθορισμένη ειδική εποχιακή χρήση, που σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να διαρκέσει περισσότερο από έξι (6) μήνες και εφόσον συντρέχει επείγουσα αιτιολογημένη ανάγκη, κατόπιν αποφάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου.

3.2.4. όταν πρόκειται για εκμίσθωση με σκοπό την απόκτηση ή διατήρηση της νομής ακινήτου από τον κύριο, οπότε η εκμίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα μέχρι ένα (1) έτος και

3.2.5. κατ' εφαρμογή ειδικής διάταξης νόμου με την οποία επιτρέπεται η χωρίς διαγωνισμό εκμίσθωση ακινήτου του Δημοσίου.

Άρθρο 3

Προσδιορισμός αξίας του προς εκμίσθωση ακινήτου

1. Για τον προσδιορισμό της Εκτιμωμένης Ετήσιας Μισθωτικής Αξίας (ΕΕΜΑ) του προς εκμίσθωση κινητού ή/και ακινήτου, η οποία θα είναι και η ελάχιστη αποδεκτή για τη σύναψη της μίσθωσης, συντάσσεται Έκθεση Εκτίμησης:

α. από την αρμόδια Διεύθυνση σύμφωνα με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα, όταν η αντικειμενική αξία αυτού δεν υπερβαίνει το ποσό των τριακοσίων χιλιάδων (300.000) ευρώ,

β. από έναν ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, όταν η αντικειμενική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό των τριακοσίων χιλιάδων (300.000) ευρώ και έως του ποσού του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων (1.500.000) ευρώ, η οποία στη συνέχεια εγκρίνεται από την αρμόδια Διεύθυνση και το Διοικητικό Συμβούλιο,

γ. από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές, όταν η αντικειμενική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων (1.500.000) ευρώ. Η επιλεγόμενη ΕΕΜΑ είναι ο μέσος όρος των δύο εκτιμήσεων και εγκρίνεται από την αρμόδια Διεύθυνση και τον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Σε περίπτωση απόκλισης μεταξύ των δύο εκτιμητών κατά ποσοστό άνω του είκοσι τοις εκατό (20%) της μέγιστης τιμής, η ΕΕΜΑ εκτιμάται και από έναν τρίτο ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, ο οποίος λαμβάνει υπόψη του τις δύο εκτιμήσεις. Η τρίτη αυτή εκτίμηση εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, μετά από γνώμη της αρμόδιας Διεύθυνσης.

2. Σε περίπτωση περιοχών που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτου, για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου προεκτιμάται η ΕΕΜΑ σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 31 παρ. 12 περίπτωση β' εδάφιο δεύτερο του Ν. 2579/1998.

Άρθρο 4

Διακήρυξη – Δημοσιότητα

1. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, μετά από σχετική εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης ή του Διευθύνοντα Συμβούλου, επιλέγεται η διαδικασία σύναψης της σύμβασης εκμίσθωσης και οι βασικοί όροι της διακήρυξης, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται, ιδίως: α) η περιγραφή του κινητού ή/και του ακινήτου, β) η χρονική διάρκεια της εκμισθώσεως, γ) το ελάχιστο ετήσιο ύψος του μισθώματος, δ) ο όρος, ότι η εταιρεία δεν υποχρεούται στην εγκατάσταση του μισθωτή, ε) ο όρος, ότι ο μισθωτής παραιτείται του δικαιώματος μείωσης του μισθώματος, για όλη τη χρονική διάρκεια της μίσθωσης, στ) ο όρος, ότι ο μισθωτής επιβαρύνεται με τα τυχόν έξοδα δημοσιεύσεων της διακήρυξης, τις νόμιμες κρατήσεις, τέλη χαρτοσήμου και όλα, τα εν γένει, τέλη και φόρους, που βαρύνουν τον μισθωτή, σχετικά με τη σύμβαση μίσθωσης, ζ) τα κριτήρια για την αξιολόγηση των προσφορών, η) ο τόπος και ο χρόνος διενέργειας του διαγωνισμού, θ) η διάρκεια ισχύος των προσφορών, ι) οι Εγγυήσεις Συμμετοχής στο Διαγωνισμό και Καλής Εκτέλεσης των Όρων της Σύμβασης και η διάρκεια ισχύος αυτών, ια) τα προσόντα των συμμετεχόντων, ιβ) τα δικαιολογητικά συμμετοχής και οι βασικοί όροι της σύμβασης που θα υπογραφεί.

2. Σε περιπτώσεις εκμίσθωσης ακινήτου σημαντικής αξίας ή ιδιαίτερης σημασίας ή όταν προβλέπεται η υποβολή επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης ή επισκευής ή μετασκευής του ακινήτου, μπορεί να ορίζονται και ειδικοί όροι σχετικά με την υποβολή εγγυήσεων ή άλλων δικαιολογητικών, το χρόνο ολοκλήρωσης του επενδυτικού σχεδίου, ρήτρες εξόδου για την περίπτωση μη ολοκλήρωσης αυτού, καθώς και κάθε άλλος αναγκαίος όρος για τη διασφάλιση των συμφερόντων της Εταιρείας. Στις περιπτώσεις αυτές στην προκήρυξη μπορεί να περιλαμβάνεται ως Παράρτημα σχέδιο σύμβασης, επί του οποίου οι διαγωνιζόμενοι μπορούν να υποβάλουν παρατηρήσεις, οι οποίες, σε κάθε περίπτωση, δεν είναι δεσμευτικές για την Εταιρεία.

3. Περίληψη της διακήρυξης δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας και, κατά περίπτωση, σε δύο ημερήσιες εφημερίδες πανελλαδικής κυκλοφορίας τουλάχιστον δεκαπέντε (15) ημέρες πριν την διενέργεια αυτού, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στον παρόντα.

Άρθρο 5

Επιτροπή διαγωνισμού, προσφορές, εγγυοδοσία

1. Ο διαγωνισμός διενεργείται από επιτροπή, η οποία αποτελείται από στελέχη της Εταιρείας ή/και τρίτους, με ειδικές γνώσεις, και ορίζεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

2. Οι προσφορές υποβάλλονται εγγράφως, σε κλειστό φάκελο, μέχρι την ορισμένη, στην προκήρυξη, ημέρα και ώρα. Στις προσφορές πρέπει να αναγράφεται, ότι ο προσφέρων έλαβε γνώση των όρων της διακήρυξης, τους οποίους και αποδέχεται πλήρως κι ανεπιφυλάκτως.

3. Κάθε προσφορά συνοδεύεται υποχρεωτικά από κατάθεση εγγύησης με μετρητά στο Ταμείο της Εταιρείας ή εγγυητική επιστολή, που ισούται τουλάχιστον με το ένα δωδέκατο (1/12) των μισθωμάτων της συνολικής μισθωτικής περιόδου, με βάση το μίσθωμα της τιμής εκκίνησης, εκτός αν διαφορετικά ορίζεται στη διακήρυξη, ως εγγύηση συμμετοχής στο διαγωνισμό. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής στο διαγωνισμό θα πρέπει να είναι τρίμηνης διάρκειας, εκτός εάν στη διακήρυξη ορίζεται μεγαλύτερη διάρκεια. Γίνονται δεκτές εγγυητικές επιστολές, που έχουν εκδοθεί από Πιστωτικά Ιδρύματα ή άλλα Νομικά Πρόσωπα, που λειτουργούν νόμιμα στην Ελλάδα, ή στα κράτη – μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του ΕΟΧ ή σε οποιοδήποτε κράτος – μέλος της Ομάδας των Είκοσι «G20» και έχουν σύμφωνα με τη νομοθεσία των κρατών – μελών αυτό το δικαίωμα.

4. Οι Εγγυητικές Επιστολές μπορούν επίσης να προέρχονται και από τραπεζικό ή πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα σε χώρα – μέρος διμερούς ή πολυμερούς συμφωνίας με την ΕΕ ή χώρα που έχει υπογράψει και κυρώσει τη συμφωνία για τις Δημόσιες Συμβάσεις και έχει το σχετικό δικαίωμα έκδοσης εγγυήσεων. Τα αντίστοιχα έγγραφα των Εγγυητικών Επιστολών, εάν δεν είναι διατυπωμένα στην Ελληνικά, θα συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση, άλλως είναι απαράδεκτα. Με την εγγυητική επιστολή το Πιστωτικό Ίδρυμα ή το Νομικό Πρόσωπο θα αναλαμβάνει την υποχρέωση καταβολής του καθορισμένου ποσού, χωρίς να μπορεί να ερευνά αν πράγματι υπάρχει ή αν είναι νόμιμη η απαίτηση (κύρια οφειλή) στην Εταιρεία, με μόνη τη δήλωση του νομίμου εκπροσώπου της για κατάπτωση της εγγύησης. Οι εγγυητικές επιστολές θα πρέπει να περιλαμβάνουν τον εκδότη, με πλήρη επωνυμία και διεύθυνση, ημερομηνία έκδοσης, τον αριθμό της εγγυητικής

επιστολής, την δικαιούχο εταιρεία «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.» προς την οποία απευθύνεται, το ποσό που καλύπτει η εγγύηση, τη σχετική διακήρυξη του διαγωνισμού και τους όρους ότι α) καλύπτει εκείνον, που θα κάνει χρήση της με κατάθεση στην Επιτροπή του διαγωνισμού, άσχετα από ονομαστικό προσδιορισμό, β) η εγγύηση παρέχεται ανέκκλητα και ανεπιφύλακτα, ο δε εκδότης παραιτείται της ένστασης διαίρεσης και διζήσεως και γ) το ποσό της εγγύησης τηρείται στη διάθεση της εταιρείας «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.» και θα καταβληθεί ολικά ή μερικά μέσα σε τρεις (3) ημέρες μετά από απλή έγγραφη ειδοποίηση του νομίμου εκπροσώπου της. Μετά την κατακύρωση του διαγωνισμού, τα μετρητά, που κατατέθηκαν στο Ταμείο της εταιρείας, ή η εγγυητική επιστολή επιστρέφονται στους μη επιτυχόντες συμμετέχοντες σ' αυτόν. Στον επιτυχόντα πλειοδότη επιστρέφονται με την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου.

Άρθρο 6
Διενέργεια Διαγωνισμού - Ενστάσεις

1. Ο διαγωνισμός, εκτός των περιπτώσεων των ηλεκτρονικών διαγωνισμών (e-auctions), διενεργείται είτε με σφραγισμένες προσφορές, αποκλειομένης της συνέχισης αυτού με προφορικές προσφορές, είτε με ανοικτές προσφορές, μετά τη συνέχιση του διαγωνισμού με προφορικές, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στην διακήρυξη αυτού.

2. Κατά την μέρα και ώρα διενέργειας του διαγωνισμού, αποσφραγίζονται οι σφραγισμένες προσφορές, μονογράφονται από τα μέλη της Επιτροπής και στη συνέχεια ανακοινώνονται στους τυχόν παριστάμενους συμμετέχοντες.

3. Στην περίπτωση, κατά την οποία ο διαγωνισμός συνεχίζεται με ανοικτές προσφορές, μετά το άνοιγμα των κλειστών προσφορών, και την καταγραφή αυτών σε πρακτικό, σύμφωνα με την άνω παράγραφο 2, έκαστος των συμμετεχόντων μπορεί να πλειοδοτήσει προφορικά, μέχρι αναδείξεως του τελευταίου πλειοδότη. Κάθε προφορική προσφορά πρέπει να είναι ανώτερη τουλάχιστον κατά ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της προηγούμενης, καταγράφεται δε στον πίνακα του πλειοδοτικού διαγωνισμού. Κάθε προσφορά είναι υποχρεωτική για τον πλειοδότη, η δε υποχρέωση αυτή μεταβαίνει διαδοχικά από τον πρώτο στους επόμενους πλειοδότες κι επιβαρύνει οριστικά τον τελευταίο πλειοδότη.

4. Ο διαγωνισμός διεξάγεται και τελειώνει χωρίς διακοπή εντός του χρόνου που καθορίζεται στην προκήρυξη, Παράταση του καθορισμένου χρόνου λήξης του διαγωνισμού επιτρέπεται για όσο χρόνο κατά την κρίση της Επιτροπής απαιτείται, εφόσον συνεχίζονται οι προσφορές. Μετά τη λήξη του διαγωνισμού ουδεμία προσφορά γίνεται δεκτή.

5. Μετά την ολοκλήρωση του διαγωνισμού συντάσσεται από την επιτροπή πρακτικό διενέργειας διαγωνισμού και τον τελικό πλειοδότη. Στην περίπτωση ανοικτών προσφορών, ο πίνακας του πλειοδοτικού διαγωνισμού υπογράφεται και από τους συμμετέχοντες σ' αυτόν.

6. Κατά της συμμετοχής πλειοδότη ή της νομιμότητας διεξαγωγής του διαγωνισμού επιτρέπεται υποβολή ένστασης ενώπιον του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η οποία ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας σαράντα οκτώ (48) ωρών από της λήξεως διενέργειας αυτού. Επί της ενστάσεως αποφαίνεται το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών.

Άρθρο 7
Κατακύρωση - Σύμβαση

1. Μετά το πέρας του διαγωνισμού, η Επιτροπή διενέργειας αυτού συντάσσει πρακτικό, στο οποίο προτείνει αιτιολογημένα στο Διοικητικό Συμβούλιο την εκμίσθωση του ακινήτου ή την επανάληψη του διαγωνισμού.

2. Το άνω πρακτικό μαζί με τον πίνακα του πλειοδοτικού διαγωνισμού υποβάλλεται στο Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο αποφασίζει σχετικά με την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού εντός δεκαπέντε (15) ημερών, εκτός αν, από ειδικούς λόγους, επιβάλλεται η αναβολή λήψης απόφασης για εύλογο χρονικό διάστημα. Η απόφαση της κατακύρωσης παράγει έννομα αποτελέσματα και δεσμεύει την Εταιρεία και τον πλειοδότη από την κοινοποίησή της σε αυτόν. Η απόφαση της κατακύρωσης περιλαμβάνει την περιγραφή του μισθίου, το μίσθωμα, τη διάρκεια της μισθώσεως, περιληπτική περιγραφή των βασικών όρων της συμβάσεως και την προθεσμία υπογραφής της σύμβασης. Η υπογραφή της σύμβασης προϋποθέτει την παράδοση εκ μέρους του αναδόχου στην εταιρεία της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης της σύμβασης. Η συμμετοχή στο διαγωνισμό ενός και μόνο υποψηφίου δεν αποτελεί κώλυμα για την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού.

3. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας μπορεί, με αιτιολογημένη απόφασή του, να μην αποδεχθεί το αποτέλεσμα του διαγωνισμού αν ήθελε κριθεί ασύμφορο, ή να αποφασίζει, με ειδικά αιτιολογημένη απόφασή του, υπέρ της κατακυρώσεως επ' ονόματι όχι του τελευταίου πλειοδότη ή/και ν' ακυρώσει, αζημίως για την Εταιρεία, τον διενεργηθέντα διαγωνισμό.

4. Σε περίπτωση, κατά την οποία δύο ή περισσότεροι πλειοδότες προσφέρουν το αυτό μίσθωμα, το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί, είτε να καλέσει αυτούς να προσφέρουν βελτιωμένη προσφορά, είτε να αποφασίζει αιτιολογημένα την κατακύρωση στον, εκ των πλειοδοτών, που συγκεντρώνει περισσότερα ουσιαστικά προσόντα. Αν οι πλειοδότες παρουσιάζουν τα ίδια ουσιαστικά προσόντα, η κατακύρωση διενεργείται με κλήρωση, που πραγματοποιείται από το Διοικητικό Συμβούλιο σε δημόσια συνεδρίασή του. Σε κάθε μία από τις άνω περιπτώσεις, δεν δημιουργείται δικαίωμα αποζημίωσης υπέρ αυτών, που δεν προκρίθηκαν.

5. Αν το αποτέλεσμα του διαγωνισμού κριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο ασύμφορο ή αν δεν προσέλθει κανένας πλειοδότης, ο διαγωνισμός επαναλαμβάνεται. Ο νέος διαγωνισμός προκηρύσσεται από το Διοικητικό Συμβούλιο με περιληπτική διακήρυξη, που αναφέρεται στους όρους της αρχικής και περιέχει απαραίτητα τους όρους της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του παρόντος. Για την διενέργεια του επαναληπτικού διαγωνισμού απαιτείται η δημοσίευσή της στην ιστοσελίδα της εταιρείας και σε δύο ημερήσιες εφημερίδες πανελλαδικής εμβέλειας τουλάχιστον προ δέκα (10) ημερών.

Κεφάλαιο Β: Μισθώσεις
Άρθρο 8
Διαδικασίες σύναψης συμβάσεων μισθώσεων ακινήτων

1. Η Εταιρεία δύναται να μισθώνει ακίνητα για τις ανάγκες της, μετά από σχετική εισήγηση και απόφαση

του αρμοδίου Οργάνου της Εταιρείας, μετά από σχετικό αίτημα της αρμόδιας Διεύθυνσης ή του Διευθύνοντος Συμβούλου.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μετά από σχετική εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης ή του Διευθύνοντος Συμβούλου, δύναται να αποφασίζει για την εκ μέρους της Εταιρείας μίσθωση κάθε εν γένει ακινήτου ή επιχείρησης ή καταστήματος ή ιδανικού μεριδίου αυτών, ακόμη και στην περίπτωση που το υπόλοιπο ανήκει σ' αυτήν ή οποιουδήποτε άλλου ακινήτου γενικά, για την εκμετάλλευση αυτών με αυτεπιστασία ή με υπεκμίσθωση ή γενικότερα για την εξυπηρέτηση των σκοπών της Εταιρείας.

3. Για τις διαδικασίες σύναψης συμβάσεων μίσθωσης ισχύουν τα προβλεπόμενα για τις Εκμισθώσεις, με τις αναγκαίες για την εφαρμογή τους, κατ' αναλογία, προσαρμογές.

Κεφάλαιο Γ: Παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος με ταυτόχρονη μίσθωση (lease - leaseback)

Άρθρο 9

1. Για την παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων της Εταιρείας έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση από την Εταιρεία των ίδιων ακινήτων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις ισχύουν τα προβλεπόμενα στο Κεφάλαιο Α με τις αναγκαίες, για την εφαρμογή τους, προσαρμογές.

2. Για την παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων της Εταιρείας με ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής επ' αυτών κτηρίων ή επισκευής/μετασκευής των ήδη υφιστάμενων επ' αυτών κτηρίων και μίσθωση από την Εταιρεία των ίδιων κτηρίων ισχύουν, κατά περίπτωση και κατά λόγο αρμοδιότητας, τα προβλεπόμενα στο Κεφάλαιο Α ή στους Κανονισμούς Ανάθεσης και Εκτέλεσης Συμβάσεων, Προμήθειας Προϊόντων, Παροχής Υπηρεσιών και Εκπόνησης Μελετών και Ανάθεσης και Εκτέλεσης Συμβάσεων Έργων, με τις αναγκαίες, για την εφαρμογή τους, προσαρμογές.

Κεφάλαιο Δ: Παραχωρήσεις χρήσης

Άρθρο 10

Περιπτώσεις παραχώρησης χρήσης

Η Εταιρεία μπορεί να παραχωρεί τη χρήση ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου του άρθρου 1 παρ. 2 περίπτωση (ιβ), για ορισμένο ή αόριστο χρόνο, άνευ ανταλλάγματος, σε δημόσιες υπηρεσίες για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών τους.

Άρθρο 11

Διαδικασία Παραχώρησης - Ανάκληση

1. Η παραχώρηση της χρήσης ακινήτων της Εταιρείας του προηγούμενου άρθρου, γίνεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, μετά από σχετική εισήγηση, με την οποία προσδιορίζονται και οι όροι αυτής (σκοπός, διάρκεια, υποχρεώσεις και κάθε άλλος αναγκαίος όρος).

2. Η μη τήρηση των όρων της παραχώρησης συνεπάγεται την αυτοδίκαιη ανάκληση της ως άνω παραχώρησης και την επάνοδο της χρήσης του ακινήτου στην Εταιρεία.

3. Η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να ανακαλεί, μονομερώς και αζημίως γι' αυτήν, κάθε παραχώρηση χρήσης για λόγο δημόσιου συμφέροντος.

4. Κάθε προσθήκη ή βελτίωση στο ακίνητο, εφόσον αυτή κατά ρητό όρο του παραχωρητηρίου επιτρέπεται, παραμένει προς όφελος του ακινήτου, χωρίς καταβολή αποζημίωσης ή δαπάνης στον παραχωρησιούχο, εκτός εάν διαφορετικά ορίζεται στη σύμβαση παραχώρησης.

Κεφάλαιο Ε: Εκποιήσεις

Άρθρο 12

Διαδικασίες σύναψης συμβάσεων εκποιήσεων

1. Οι εκποιήσεις κινητών ή/και ακινήτων αρμοδιότητας της Εταιρείας πραγματοποιούνται ύστερα από εισήγηση και απόφαση του αρμοδίου Οργάνου είτε με ανοικτό ή κλειστό διαγωνισμό, είτε με απευθείας ανάθεση, ανάλογα με την αξία του ακινήτου, κατά τα ειδικότερα προβλεπόμενα στο άρθρο 11 του παρόντος Κανονισμού, και υπό την επιφύλαξη της παρ. 3 εδ. β του άρθρου 16 του ν. 4146/2013, σε περίπτωση εκποίησης ακινήτου.

Α. Ανοικτός διαγωνισμός είναι η διαδικασία κατά την οποία κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να υποβάλει προσφορά. Για τη διαδικασία αυτή εφαρμόζονται αναλογικά, με τις αναγκαίες προσαρμογές, τα προβλεπόμενα για τον Ανοικτό Διαγωνισμό στις Εκμισθώσεις στο Κεφάλαιο Α του παρόντος Κανονισμού.

Β. Κλειστός διαγωνισμός είναι η διαδικασία, στην οποία μπορεί να μετάσχει κάθε ενδιαφερόμενος, αλλά μόνον οι εξ αυτών ενδιαφερόμενοι που προεπιλέγονται από την Εταιρεία μπορούν να υποβάλουν προσφορά. Για τη διαδικασία αυτή εφαρμόζονται αναλογικά, με τις αναγκαίες προσαρμογές, τα προβλεπόμενα για τον Κλειστό Διαγωνισμό στις Εκμισθώσεις στο Κεφάλαιο Α του παρόντος Κανονισμού.

Γ. Απευθείας εκποίηση είναι η διαδικασία εκποίησης κινητού ή και ακινήτου σε συγκεκριμένο ενδιαφερόμενο και εφαρμόζεται:

α. Στις περιπτώσεις κινητών ή/και ακινήτων κυριότητας της Εταιρείας ή ακινήτων, που η Εταιρεία διοικεί, διαχειρίζεται και εκμεταλλεύεται για λογαριασμό της, όταν η εκτιμώμενη αξία εκποίησης δεν υπερβαίνει το ποσό των τριάντα χιλιάδων (30.000) ευρώ.

β. Στις περιπτώσεις κινητών ή και ακινήτων κυριότητας Ελληνικού Δημοσίου, όταν επιτρέπεται από ειδικές διατάξεις νόμων.

2. Στις περιπτώσεις εκποίησης κινητών ή και ακινήτων κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου ή φορέων του Δημοσίου, για την έναρξη της διαδικασίας εκποίησης ακολουθείται η προβλεπόμενη από την ισχύουσα νομοθεσία διαδικασία.

3. Η προκήρυξη συνοδεύεται από το τοπογραφικό διάγραμμα και, σε περίπτωση οικοδομημένου ακινήτου, από όλα τα σχέδια κατόψεων όλων των ορόφων, τα οποία εμφανίζουν τη συνολική οικοδομημένη επιφάνεια και τον όγκο των κτισμάτων, καθώς και από κάθε άλλη απαραίτητη πληροφορία για την πλήρη και διαφωτιστική χωροθέτηση του ακινήτου μέσα στην ευρύτερη περιοχή, ιδίως το πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου και η υφιστάμενη χρήση του.

4. Η εκποίηση δύναται να γίνει με διαλυτική ή αναβλητική αίρεση και η εξόφληση του τιμήματος δύναται να γίνει με εφάπαξ καταβολή ή τμηματικά με έντοκες δόσεις. Σε περίπτωση πίστωσης μέρους ή όλου του τιμήματος τίθενται στο συμβόλαιο αγοράς οι αναγκαίοι εξασφαλιστικοί όροι (παρακράτηση κυριότητας, προσημείωση ή υποθήκευση του αυτού ή άλλου ακινήτου τουλάχιστον ίσης αξίας ή τραπεζική εγγύηση). Όλοι οι

όροι οι σχετικοί με το τίμημα, τις ποινικές ρήτρες ή αποζημιώσεις, τη μη εκπλήρωση τυχόν ειδικών υποχρεώσεων του αγοραστή και κάθε άλλος αναγκαίος όρος, περιλαμβάνονται υποχρεωτικά στην προκήρυξη.

5. Τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα, τα έξοδα μεταγραφής και επιβάρυνσης του ακινήτου με προσημείωση ή υποθήκη και τα έξοδα δημοσιεύσεων του συγκεκριμένου διαγωνισμού, βαρύνουν πάντοτε τον αγοραστή.

Άρθρο 13
Προσδιορισμός αξίας του προς εκποίηση ακινήτου

1. Για τον προσδιορισμό της Εκτιμώμενης Αξίας Εκποίησης ενός κινητού ή και ακινήτου (ΕΑΕ), η οποία θα είναι και η ελάχιστη αποδεκτή για τη σύναψη του συμβολαίου εκποίησης, συντάσσεται Έκθεση Εκτίμησης:

α) από την αρμόδια Διεύθυνση, σύμφωνα με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα, όταν η αντικειμενική αξία αυτού, δεν υπερβαίνει το ποσό των εκατό χιλιάδων (100.000) ευρώ,

β) από έναν ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, όταν η αντικειμενική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό των εκατό χιλιάδων (100.000) ευρώ και έως του ποσού του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων (1.500.000) ευρώ, η οποία, στη συνέχεια, εγκρίνεται από την αρμόδια Διεύθυνση και τον Διευθύνοντα Σύμβουλο,

γ) από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές, όταν η αντικειμενική αξία αυτού υπερβαίνει το ποσό του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων (1.500.000) ευρώ. Η επιλεγόμενη ΕΑΕ εγκρίνεται από την αρμόδια Διεύθυνση. Σε περίπτωση απόκλισης μεταξύ των δύο εκτιμητών κατά ποσοστό άνω του είκοσι τοις εκατό (20%) της μέγιστης τιμής, η αξία εκποίησης εκτιμάται από έναν τρίτο ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή και με βάση αυτές τις εκτιμήσεις η ΕΑΕ αποφασίζεται από την αρμόδια Διεύθυνση Αφετηρία του τρίτου εκτιμητή είναι ο μέσος όρος των δύο άλλων εκτιμητών. Η τρίτη αυτή εκτίμηση εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, μετά από γνώμη της αρμόδιας Διεύθυνσης.

2. Σε περίπτωση περιοχών που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτου, για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου προεκτιμάται η ελάχιστη αξία εκποίησης του ακινήτου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 31 παρ. 12 περίπτωση β' εδάφιο δεύτερο του Ν. 2579/1998.

Άρθρο 14
Συμβόλαιο Εκποίησης - Συνέπειες

1. Μετά την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού, γνωστοποιείται αμέσως στον πλειοδότη η σχετική απόφαση και του τάσσεται εγγράφως εύλογη προθεσμία για την κατάρτιση και υπογραφή του σχετικού συμβολαίου εκποίησης και υπογραφής αυτού. Σε περίπτωση προφορικής οικονομικής προσφοράς, εάν ο πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει το πρακτικό διεξαγωγής του διαγωνισμού ή, σε κάθε περίπτωση, εάν ο ανάδοχος αρνηθεί να υπογράψει το συμβόλαιο εκποίησης ή να καταβάλει το τίμημα ή, σε περίπτωση πίστωσης του τιμήματος, την πρώτη δόση ή να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για την εξασφάλιση της πίστωσης του τιμήματος, καταπίπτει η εγγύηση συμμετοχής στο διαγωνισμό, δικαιουμένης της Εταιρείας να επιδιώξει την αποκατάσταση κάθε τυχόν θετικής ή αποθετικής ζημίας της. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία δύναται να κατακυρώσει το Διαγωνισμό στον επόμενο στη σειρά κατάταξης ή να ακυρώσει το Διαγωνισμό. Σε περίπτωση επαναπροκήρυξης του διαγωνισμού, ο, κατά το πρώτο εδάφιο της παρούσας παραγράφου, πλειοδότης ή ανάδοχος δεν δικαιούται να λάβει μέρος.

2. Το πωλητήριο συμβόλαιο υπογράφεται από το Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας ή από εξουσιοδοτημένο από αυτόν πρόσωπο. Η σύμβαση εκποίησης ολοκληρώνεται με τη μεταγραφή του συμβολαίου, από την υπογραφή του όμως τρέχει ο κίνδυνος, αλλά και μεταβιβάζονται τα οφέλη του πράγματος στον αγοραστή.

3. Το τίμημα καταβάλλεται ολόκληρο πριν από την υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασης, σε περίπτωση δε που έχει ορισθεί από την προκήρυξη εκποίησης η καταβολή αυτού σε δόσεις, ο αγοραστής υποχρεούται να καταβάλει την πρώτη δόση ή την προκαταβολή, εφόσον προβλέπεται, πριν την υπογραφή του συμβολαίου.

4. Καθυστερημένη εξόφλησης πέραν δύο τμηματικών περιόδων δόσεων, δύναται, κατά την κρίση της Εταιρείας, να επιφέρει την διάλυση της σύμβασης εκποίησης, οπότε η μεν κυριότητα του ακινήτου επανέρχεται στον κύριο αυτού, με δυνατότητα αυτοσύμβασης, οι δε δόσεις που καταβλήθηκαν καταπίπτουν λόγω ποινικής ρήτρας υπέρ της Εταιρείας. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας δύναται να θεωρηθεί ότι δεν έχει πληρωθεί η αίρεση και να επιδιωχθεί η είσπραξη κάθε ληξιπρόθεσμης δόσης με τους τόκους υπερημερίας ή/ και των δόσεων που δεν έχουν λήξει ακόμη και γίνονται αμέσως απαιτητές. Σχετικά με τα παραπάνω, πρέπει να περιλαμβάνεται σχετικός ρητός όρος στην προκήρυξη εκποίησης και το περί μεταβιβάσεως συμβολαιογραφικό έγγραφο. Μετά την ολοσχερή εξόφληση του τιμήματος, ο αγοραστής δύναται να ζητήσει την χορήγηση, με δαπάνες του, συμβολαιογραφικής εξοφλητικής απόδειξης.

5. Η Εταιρεία έχει δικαίωμα εγγραφής προσημείωσης ή υποθήκης στο πωλούμενο ακίνητο, στην περίπτωση που υπάρχει πίστωση τιμήματος και δεν έχει παρακρατηθεί η κυριότητα ανεξάρτητα, εάν αυτό προβλέπεται από την προκήρυξη. Τα έξοδα της προσημείωσης ή υποθήκης βαρύνουν σε κάθε ανεξαιρέτως περίπτωση τον αγοραστή.

6. Η Εταιρεία με την υπογραφή του συμβολαίου εκποίησης δεν ευθύνονται σε καμία απολύτως περίπτωση για πραγματικά και νομικά ελαττώματα του κινητού ή και του ακινήτου που εκποιήθηκε ή για βάρη και δουλείες που υπάρχουν σ' αυτό. Με την συμμετοχή στον αντίστοιχο διαγωνισμό τεκμαίρεται αμαχήτως ότι ο προσφέρων έχει λάβει γνώση με ευθύνη του και έχει εξετάσει τους τίτλους ιδιοκτησίας του κινητού ή και ακινήτου ως και την πραγματική και νομική κατάσταση αυτού.

Κεφάλαιο ΣΤ: Μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων με ταυτόχρονη μίσθωση (sale - leaseback)

Άρθρο 15

1. Για τις μεταβιβάσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων έναντι ανταλλάγματος επί κινητών ή/και ακινήτων της Εταιρείας, μεταβιβάσεις κυριότητας ή άλλου εμπράγματου δικαιώματος επί κινητών ή/και ακινήτων της Εταιρείας έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση των ίδιων ακινήτων από την Εταιρεία ισχύουν τα προβλεπόμενα στο Κεφάλαιο Ε με τις αναγκαίες, για την εφαρμογή τους, προσαρμογές.

2. Για τις μεταβιβάσεις κυριότητας ή άλλου εμπράγματου δικαιώματος επί ακινήτων της Εταιρείας με ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής επ' αυτών κτηρίων ή επισκευής ήδη υφιστάμενων επ' αυτών κτηρίων και μίσθωση από την Εταιρεία των ίδιων κτηρίων ισχύουν, κατά περίπτωση, τα προβλεπόμενα στο Κεφάλαιο Ε ή, κατά λόγο αρμοδιότητας, στον Κανονισμό Ανάθεσης και Εκτέλεσης της Συμβάσεων Προμήθειας Προϊόντων, Παροχής Υπηρεσιών και Εκπόνησης Μελετών ή/και στον Κανονισμό Ανάθεσης και Εκτέλεσης Συμβάσεων Έργων της ΕΤΑΔ με τις αναγκαίες, για την εφαρμογή τους, προσαρμογές.

Κεφάλαιο Ζ: Αγορές ακινήτων

Άρθρο 16

Διαδικασίες σύναψης συμβάσεων αγορών

1. Οι αγορές ακινήτων από την Εταιρεία πραγματοποιούνται ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης ή του Διευθύνοντος Συμβούλου και απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των 2/3 του συνόλου των μελών του, μετά από πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι όροι, η διαδικασία και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

2. Η Εταιρεία δύναται να προσφεύγει στην απευθείας αγορά ακινήτου, εάν συντρέχουν έκτακτες και απρόβλεπτες ή επιβεβλημένες συνθήκες, μετά από τεκμηριωμένη εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης ή του Διευθύνοντος Συμβούλου και με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, που λαμβάνεται ομόφωνα. Στις περιπτώσεις αυτές, οι διαπραγματεύσεις γίνονται από Επιτροπή, που ορίζεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, μετά από προηγούμενη έρευνα της αγοράς από πρόσωπα που θα ορίσει η Εταιρεία.

3. Η Εταιρεία δύναται να προβαίνει σε αγορές εκπλειστηριαζομένων εκουσίως ή αναγκαστικώς ακινήτων συμμετέχοντας στους αντίστοιχους πλειστηριασμούς, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των 2/3 του συνόλου των μελών του, στην οποία καθορίζεται το ανώτατο ποσό της προσφοράς μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων που βαρύνουν τον υπερθεματιστή. Για τη λήψη απόφασης συντάσσεται εισήγηση από την αρμόδια Διεύθυνση, στην οποία περιλαμβάνεται και εκτίμηση της αξίας του ακινήτου κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του παρόντος Κανονισμού για τις Εκποιήσεις (άρθρο 10) αναλογικά εφαρμοζόμενα.

Άρθρο 17

Πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος

1. Η πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατά πλειοψηφία και αναφέρει, όλες τις, κατά την κρίση του, βασικές πληροφορίες για αυτό, ιδίως την περιοχή μέσα στην οποία θα πρέπει να βρίσκεται το ακίνητο, την κατ' ελάχιστον ή την κατά το δυνατόν με μεγαλύτερη προσέγγιση έκταση – εμβαδόν για γήπεδα ή οικόπεδα και εμβαδόν ή όγκο για κτίσματα με ειδικότερη αναφορά σε χώρους κύριας χρήσης και βοηθητικούς, τις επιθυμητές ή κατά τον νόμο προβλεπόμενες θέσεις στάθμευσης, ως και τυχόν άλλες πρόσθετες εξυπηρετήσεις που είναι αναγκαίες για τη χρήση που προορίζεται, το αναγκαίο ή επιθυμητό της θέσης του ακινήτου επί ή πλησίον οδικών αξόνων, κόμβων οδικής κυκλοφορίας και μέσων μαζικής μεταφοράς και τον τρόπο πληρωμής.

2. Τα συμβολαιογραφικά έξοδα βαρύνουν τον πωλητή.

3. Η Επιτροπή του διαγωνισμού αξιολογεί τις προσφορές, το, δε πρακτικό της υποβάλεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για λήψη κατ' αρχήν απόφασης πρόκρισης της διαδικασίας αγοράς με βάση αυτήν την αξιολόγηση.

4. Η αξία του προκριθέντος για αγορά ακινήτου εκτιμάται κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του παρόντος κανονισμού για τις Εκποιήσεις (άρθρο 11) αναλογικά εφαρμοζομένων.

5. Η Επιτροπή του διαγωνισμού διενεργεί διαπραγματεύσεις με τον κύριο του προς αγορά ακινήτου, τα δε σχετικά πρακτικά της που περιέχουν τους κατά τις διαπραγματεύσεις επιτευχθέντες όρους της συμφωνίας, υποβάλλονται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, το οποίο αποφασίζει κατά πλειοψηφία 2/3 για την έγκριση, τροποποίηση ή την απόρριψη της συμφωνίας. Στην περίπτωση που αυτό αποφασίσει την τροποποίηση των επιτευχθέντων όρων της συμφωνίας, η υπόθεση αναπέμπεται στην Επιτροπή και εάν συμφωνεί ο πωλητής με τους όρους που τροποποιήθηκαν, καταρτίζεται η τελική συμφωνία.

6. Η Εταιρεία δεν έχει καμία ευθύνη σε περίπτωση τυπικής ή ουσιαστικής απόρριψης προσφοράς ή τροποποίησής της, από την πρόσκληση, προβλεπόμενης διαδικασίας αγοράς ακινήτου ή ματαίωσης της αγοράς σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας και για οποιοδήποτε λόγο.

7. Κατά το διάστημα από την πρόκριση του ακινήτου ή την επικύρωση του αποτελέσματος της διαδικασίας επιλογής και μέχρι την υπογραφή του συμβολαίου αγοράς, όλες οι ενέργειες της Εταιρείας και του πωλητή δεν παίρνουν καμία υποχρέωση της Εταιρείας και κανένα αντίστοιχο δικαίωμα του πωλητή.

Κεφάλαιο Η: Ανταλλαγές και Αντιπαροχές

Άρθρο 18

Διαδικασία σύναψης συμβάσεων ανταλλαγών

1. Η Εταιρεία, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης ή του Διευθύνοντος Συμβούλου και απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας δύναται να αποφασίζει με πλειοψηφία τουλάχιστον 2/3 των μελών του τη διερεύνηση της δυνατότητας ανταλλαγής ακινήτου ή ομάδας ακινήτων ή μέρος ακινήτου διαχείρισης ή κυριότητας της Εταιρείας με ακίνητο ή με ομάδα ακινήτων ή μέρος ακινήτου που ανήκει σε ιδιώτες ή στην ιδιωτική περιουσία Ν.Π.Δ.Δ., για την εξυπηρέτηση των σκοπών της Εταιρείας. Η διερεύνηση της δυνατότητας αυτής πραγματοποιείται από Επιτροπή που θα ορίσει το αρμόδιο Όργανο της Εταιρείας.

2. Η έκθεση της Επιτροπής υποβάλλεται στο Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο και αποφασίζει ομόφωνα με ειδικώς αιτιολογημένη απόφαση, καθορίζει τα κριτήρια συγκρισιμότητας των προς ανταλλαγή ακινήτων, τον τρόπο υποβολής και τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά των προσφορών, τον επιμερισμό των εξόδων πραγματοποίησης της ανταλλαγής και τον τρόπο δημοσιότητας της μελετούμενης ανταλλαγής.

3. Το προς ανταλλαγή ακίνητο ή ομάδα ακινήτων ή μέρος ακινήτου θα πρέπει να είναι ίσης χρηματικής

αξίας ή διαφοράς αξίας μέχρι είκοσι τοις εκατό (20%), με βάση σχετικές εκτιμήσεις της αξίας του ακινήτου από πιστοποιημένο εκτιμητή. Στην τελευταία αυτή περίπτωση η διαφορά καταβάλλεται χρηματικώς.

4. Για τις σχετικές εκτιμήσεις εφαρμόζονται τα οριζόμενα στις διατάξεις του παρόντος κανονισμού για τις Εκποιήσεις (άρθρο 11) αναλογικά εφαρμοζόμενα.

5. Στη περίπτωση του παρόντος άρθρου ακολουθείται αποκλειστικά η διαδικασία της απ' ευθείας διαπραγμάτευσης.

6. Στις περιπτώσεις ανταλλαγής ακινήτων κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου ή φορέων του Δημοσίου, για την έναρξη της διαδικασίας ανταλλαγής ακολουθείται η προβλεπόμενη από την ισχύουσα νομοθεσία διαδικασία.

Άρθρο 19
Διαδικασία σύναψης συμβάσεων αντιπαροχών

1. Η Εταιρεία, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης ή του Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας και απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, που λαμβάνεται με πλειοψηφία των 2/3 των μελών του, δύναται να προβαίνει στην αξιοποίηση των οικοπέδων αρμοδιότητάς της, με μερική ή ολική ανοικοδόμηση αυτών, με αντιπαροχή ποσοστών στο οικόπεδο μαζί με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες, που αντιστοιχούν σε αυτά, λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος.

2. Ειδικά στη περίπτωση του ανοικτού διαγωνισμού θα πρέπει να προηγείται, με μέριμνα των αρμοδίων Διευθύνσεων της Εταιρείας, πλήρης μελέτη για την ανοικοδόμηση του οικοπέδου, στην οποία θα περιλαμβάνεται, ιδίως, πλήρης αρχιτεκτονική, στατική, ηλεκτρομηχανολογική, ενεργειακή και υδραυλική μελέτη, τεχνική περιγραφή, συγγραφή υποχρεώσεων, προθεσμία αποπεράτωσης, πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας και κατανομής δαπανών κοινοχρήστων και κοινοκτήτων ιδιοκτησιών, πίνακα αποτίμησης κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας ή ορόφου, που θα προβλέπεται να ανεγερθούν και θα είναι καθορισμένες και θα λαμβάνονται ως πλήρως αποπερατωμένες, σχέδιο της καταρτισθησομένης εργολαβικής συμβάσεως και του προσυμφώνου περί της σταδιακής μεταβιβάσεως των ποσοστών του οικοπέδου περιέχοντος και διατάξεις για την καταρτησθησόμενη οροφοκτησία ως και κάθε άλλο στοιχείο, που επιβάλλεται ή κρίνεται σκόπιμο κατά τις υπάρχουσες συνθήκες ή απαιτεί η φύση του έργου. Η αποτίμηση της αξίας των αντιπαρεχομένων ιδιοκτησιών και του συνόλου ιδιοκτησιών που θα ανεγερθούν, θα καθορίζεται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές αναλογικά εφαρμοζομένων των οριζομένων στο άρθρο 11 του παρόντος Κανονισμού, σύμφωνα με συγκεκριμένους συντελεστές αξίας της κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας, θα εκφράζεται τόσο σε απόλυτες, όσο και σε σχετικές τιμές και θα αναφέρεται σε σχετικό πίνακα στην προκήρυξη.

Επιπλέον, η προκήρυξη θα περιέχει τα τυπικά και ουσιαστικά προσόντα αυτών που μπορούν να λάβουν μέρος στο διαγωνισμό και καλεί τους ενδιαφερόμενους, ιδίως: (α). Να υποβάλουν μέσα σε προθεσμία όχι μικρότερη των τριάντα (30) ημερών από τη τελευταία δημοσίευση προσφορές σε ακέραιες μονάδες των προσφερομένων στην Εταιρεία ποσοστών αντιπαροχής, σύμφωνα με τον πίνακα αποτίμησης της αξίας των διηρημένων ιδιοκτησιών και τον πίνακα, στον οποίο θα εμφαίνονται οι προσφερόμενες επί μέρους ιδιοκτησίες στην Εταιρεία, για την κάλυψη του ποσοστού της αντιπαροχής. (β). Να προτείνουν βασικούς όρους σχεδίου εργολαβικής σύμβασης, σχεδίου προσυμφώνου περί σταδιακής μεταβίβασης των ποσοστών του οικοπέδου και των διατάξεων του κανονισμού οροφοκτησίας, τα οποία θα καταρτισθούν από την Εταιρεία, όπως επίσης και κάθε άλλο στοιχείο που απαιτείται, ανάλογα με τις συνθήκες και τη φύση του έργου.

3. Όλα τα έξοδα του διαγωνισμού και δημοσιεύσεις τα οποία το καθένα χωριστά και σε απόλυτες τιμές, οι τυχόν μελέτες εκτίμηση της αξίας του οικοπέδου και των αντιπαρεχομένων ιδιοκτησιών, αναφέρονται στην σχετική προκήρυξη, όπως επίσης και ότι όλα τα έξοδα κατάρτισης των σχετικών συμβάσεων, των πράξεων σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, συμβολαιογραφικά έξοδα και έξοδα μεταγραφών βαρύνουν τον ανάδοχο και η Εταιρεία δεν έχει καμία οικονομική υποχρέωση για την εκτέλεση της σύμβασης.

4. Η Εταιρεία δεν υποχρεούται σε καμία περίπτωση σε παροχή αποζημίωσης προς τους υποβάλλοντες προσφορά.

5. Στις περιπτώσεις αντιπαροχής ακινήτων κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου ή φορέων του Δημοσίου, για την έναρξη της διαδικασίας αντιπαροχής ακολουθείται η προβλεπόμενη από την ισχύουσα νομοθεσία διαδικασία.

Κεφάλαιο Θ: Κοινοί κανόνες των Κεφαλαίων Α,Β,Γ,Δ,Ε,ΣΤ,Ζ και Η και Μεταβατικές διατάξεις

Άρθρο 20
Κοινοί κανόνες των Κεφαλαίων Α,Β,Γ,Δ,Ε,ΣΤ,Ζ και Η

1. Οι προβλέψεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται σε όλες τις διαγωνιστικές διαδικασίες, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στον παρόντα κανονισμό. Οι προκηρύξεις και τα έγγραφα εν γένει που απαιτούνται για τη διενέργεια των διαγωνισμών και τη συμμετοχή σ' αυτούς, συντάσσονται στην Ελληνική γλώσσα. Κατά την κρίση του αρμοδίου Οργάνου, γίνεται μετάφραση αυτών στην αγγλική ή άλλη γλώσσα.

2. Στους διαγωνισμούς, που διενεργούνται κατά τον Κανονισμό αυτό, δικαίωμα συμμετοχής έχουν φυσικά ή/και νομικά πρόσωπα καθώς και ενώσεις προσώπων ή κοινοπραξίες, που υποβάλλουν κοινή προσφορά. Σε περιπτώσεις νομικών προσώπων, ενώσεων προσώπων ή κοινοπραξιών καθώς και funds, η Εταιρεία δύναται να ζητήσει πλήρη στοιχεία των συμμετεχόντων σε αυτά φυσικών προσώπων.

3. Για τη συμμετοχή στο διαγωνισμό απαιτείται Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής στο Διαγωνισμό. Αντί για την κατάθεση Εγγυητικής Επιστολής Συμμετοχής στο Διαγωνισμό, οι συμμετέχοντες δύνανται να καταθέσουν ως Εγγύηση το αντίστοιχο ποσό αυτής με τραπεζική επιταγή στο Ταμείο της Εταιρείας ή σε ειδικό προς τούτο λογαριασμό της.

4. Οι Εγγυητικές Επιστολές εκδίδονται από πιστωτικά ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα που λειτουργούν νόμιμα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος – μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του ΕΟΧ ή σε οποιοδήποτε κράτος – μέλος της Ομάδας των Είκοσι «G20» και έχουν σύμφωνα με τη νομοθεσία των κρατών – μελών αυτό το δικαίωμα. Οι Εγγυητικές Επιστολές μπορούν επίσης να προέρχονται και από τραπεζικό ή πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα σε χώρα – μέρος διμερούς ή πολυμε-

ρούς συμφωνίας με την ΕΕ ή χώρα που έχει υπογράψει και κυρώσει τη συμφωνία για τις Δημόσιες Συμβάσεις και έχει το σχετικό δικαίωμα έκδοσης εγγυήσεων. Τα αντίστοιχα έγγραφα των Εγγυητικών Επιστολών, εάν δεν είναι διατυπωμένα στην Ελληνικά, θα συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση, άλλως είναι απαράδεκτα. Τα ποσά και το περιεχόμενο της Εγγύησης Συμμετοχής στο Διαγωνισμό και της Εγγύησης Καλής Εκτέλεσης της Σύμβασης καθορίζονται εκάστοτε από την οικεία προκήρυξη του διαγωνισμού και δεν μπορούν να είναι στη περίπτωση της Εγγύησης Συμμετοχής στο Διαγωνισμό μικρότερα του 1/12 της Εκτιμώμενης Ετήσιας Μισθωτικής Αξίας στις εκμισθώσεις ή 2% της Εκτιμώμενης Αξίας Εκποίησης στις εκποιήσεις ή στις αντιπαροχές, ενώ στη περίπτωση Εγγύησης Καλής Εκτέλεσης της Σύμβασης του 5% τους επιτευχθέντος Μισθώματος υπολογιζομένου σε ετήσια βάση στις εκμισθώσεις και της Εκτιμώμενης Αξίας Εκποίησης στις αντιπαροχές.

5. Η ισχύς της Εγγύησης Συμμετοχής στο Διαγωνισμό πρέπει να είναι τουλάχιστον τρίμηνης διάρκειας, εκτός αν στη διακήρυξη ορίζεται μεγαλύτερη διάρκεια και επιστρέφεται σε αυτόν στον οποίο κατακυρώθηκε ο διαγωνισμός κατά μέγιστο εντός δέκα πέντε (15) ημερών από την υπογραφή της σχετικής σύμβασης και την παράδοση της Εγγύησης καλής εκτέλεσης, ενώ στους λοιπούς που έλαβαν μέρος στο διαγωνισμό επιστρέφεται ένα (1) μήνα μετά την υπογραφή της σχετικής σύμβασης. Η ισχύς της Εγγύησης λήγει σύμφωνα με τα οριζόμενα στην προκήρυξη.

6. Οι Εγγυητικές Επιστολές απευθύνονται πάντοτε στην ανώνυμη Εταιρεία «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.», ο εγγυητής παραιτείται υποχρεωτικά των ενστάσεων διζήσεως και διαιρέσεως και αναγνωρίζει και αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι της Εταιρείας να καταβάλει ορισμένο χρηματικό ποσό, με μόνη τη δήλωση της ως άνω Εταιρείας προς τον εγγυητή, χωρίς ο εγγυητής να μπορεί να ερευνά το νόμιμο ή βάσιμο της απαίτησης.

7. Σε όλες τις ανοιχτές ή κλειστές διαδικασίες, η ανακοίνωση της διενέργειας του διαγωνισμού δημοσιεύεται σε δύο τουλάχιστον ημερήσιες εφημερίδες πανελλήνιας κυκλοφορίας. Εάν η Εκτιμώμενη Ετήσια Μισθωτική Αξία (ΕΕΜΑ) του ακινήτου στις περιπτώσεις εκμίσθωσης, ή η Εκτιμώμενη Τιμή Εκποίησης στις περιπτώσεις εκποίησης είναι κατώτερη των οκτώ χιλιάδων (8.000) ευρώ, η Εταιρεία δύναται να ανακοινώνει τη διενέργεια του διαγωνισμού σε μία τοπική εφημερίδα. Σε όλες τις διαδικασίες, η ανακοίνωση της διενέργειας του διαγωνισμού ή της απευθείας ανάθεσης αναρτάται στον επίσημο ιστότοπο της Εταιρείας για δεκαπέντε (15) ημερολογιακές ημέρες τουλάχιστον πριν την υποβολή της προσφοράς.

8. Η διαδικασία ανοίγματος των προσφορών, η αξιολόγηση των αποτελεσμάτων των διαγωνισμών και η διαδικασία διαπραγμάτευσης γίνεται από τουλάχιστον τριμελείς Επιτροπές, που αποτελούνται από στελέχη της Εταιρείας ή και τρίτα πρόσωπα που έχουν ειδικές γνώσεις ή εμπειρία. Οι Επιτροπές Διαγωνισμού ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, που λαμβάνει την απόφαση διεξαγωγής του συγκεκριμένου διαγωνισμού. Οι Επιτροπές γνωμοδοτούν και εισηγούνται για κάθε ζήτημα σχετικό με το διαγωνισμό και για κάθε ένσταση που τυχόν ασκηθεί στο Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας μπορεί να αποκλίνει της εισήγησης της Επιτροπής.

9. Σε περιπτώσεις εκμίσθωσης ακινήτου σημαντικού μεγέθους και αξίας ή όταν προβλέπεται η υποβολή επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης ή μετασκευής του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2, δεν αποκλείεται η ανάθεση σε ειδικό Σύμβουλο της υποστήριξης της εταιρίας για την προετοιμασία και τη διενέργεια του διαγωνισμού. Για την ανάθεση αυτή, εφαρμόζονται οι διαδικασίες του Κανονισμού Ανάθεσης και Εκτέλεσης της Συμβάσεων Προμήθειας Προϊόντων, Παροχής Υπηρεσιών και Εκπόνησης Μελετών.

10. Οι διαγωνισμοί των ακινήτων που υπάγονται στον παρόντα Κανονισμό δύνανται να διενεργηθούν, κατά την κρίση του αρμοδίου οργάνου και μέσω ηλεκτρονικών διαγωνισμών (e-auctions), στους οποίους οι οικονομικές προσφορές και οι βελτιώσεις αυτών υποβάλλονται με ηλεκτρονικά μέσα. Στη περίπτωση αυτή ισχύουν οι γενικές προβλέψεις του παρόντος Κανονισμού, καθώς και όσα ειδικότερα σχετικά με τη διαδικασία θα προβλεφθούν με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

11. Η συμμετοχή στους διαγωνισμούς που υπάγονται στον παρόντα Κανονισμό ενός και μόνον υποψηφίου δεν αποτελεί κώλυμα για την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού.

12. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας μπορεί να μην κατακυρώσει το αποτέλεσμα του διαγωνισμού στον, κατά περίπτωση, πλειοδότη του διαγωνισμού, εφόσον η προσφορά του κρίνεται ασύμφορη για την Εταιρεία. Εάν η Εταιρεία δεν έχει πλέον συμφέρον στην εκτέλεση της σύμβασης, δύναται να ακυρώσει ή ματαιώσει το διαγωνισμό ή να τον επαναλάβει, με ή χωρίς τροποποίηση των όρων του, χωρίς οποιαδήποτε αποζημίωση του, κατά περίπτωση, πλειοδότη και των λοιπών υποψηφίων που έλαβαν μέρος στον διαγωνισμό, θεωρουμένου ότι η συμμετοχή στον διαγωνισμό γίνεται με κίνδυνο του ίδιου του συμμετέχοντος.

13. Τα έξοδα δημοσίευσης των ανακοινώσεων της Εταιρείας στον Τύπο, ως και γενικότερα, τα τυχόν τέλη της σύμβασης και της κατάπτωσης εγγυήσεων βαρύνουν τον Ανάδοχο, πλήν της περίπτωσης ακινήτων των οποίων η Εκτιμώμενη Ετήσια Μισθωτική Αξία ή η Εκτιμώμενη Αξία Εκποίησης είναι κατώτερη των 8.000 ευρώ στις περιπτώσεις εκμίσθωσης ή εκποίησης αντίστοιχα.

14. Απαιτήσεις κατά της Εταιρείας μπορεί να συμψηφιστούν μόνον εφόσον αυτή τις έχει αναγνωρίσει εγγράφως, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και εισήγηση Διεύθυνσης, ή προκύπτουν από τελεσίδικη δικαστική απόφαση.

15. Σε όλες τις προκηρύξεις θα ορίζεται ότι οι διαγωνισμοί, οι Εγγυήσεις και οι σχετικές συμβάσεις διέπονται από το ελληνικό δίκαιο και οι τυχόν διαφορές επιλύονται είτε με τη διαδικασία της διαμεσολάβησης, είτε από τα καθ' ύλην αρμόδια δικαστήρια της Αθήνας.

16. Όλοι οι όροι της προκήρυξης αποτελούν υποχρεωτικό περιεχόμενο της σχετικής σύμβασης, ακόμη κι αν δεν γίνεται ρητή μνεία των όρων αυτών στη σχετική σύμβαση, η δε συμμετοχή παντός διαγωνιζομένου στον οικείο διαγωνισμό υποδηλώνει την ρητή και ανεπιφύλακτη αποδοχή εκ μέρους του των όρων της προκήρυξης.

17. Καταγγελία κάθε συναφθείσας με τον παρόντα

Κανονισμό σύμβασης για παράβαση των όρων της, αποφασίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

18. Σε περιπτώσεις ανάγκης τροποποίησης των όρων σύμβασης που συνήφθη κατόπιν διαγωνισμού το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δύναται να αποφασίζει αυτή μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης ή του Διευθύνοντος Συμβούλου.

Άρθρο 21

Ο παρών Κανονισμός Ανάθεσης Συμβάσεων καταρτίστηκε με την Αρ. 9/14.4.2014 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου (Δ.Σ.) της Εταιρείας και τίθεται σε ισχύ με σχετική απόφαση από τον Υπουργό Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 29 Μαΐου 2014

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΜΗΤΑΡΑΚΗΣ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΦΥΛΛΩΝ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

Σε έντυπη μορφή:

- Για τα Φ.Ε.Κ. από 1 έως 16 σελίδες σε 1 € προσαυξανόμενη κατά 0,20 € για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο ή μέρος αυτού.
- Για τα φωτοαντίγραφα Φ.Ε.Κ. σε 0,15 € ανά σελίδα.

Σε μορφή DVD/CD:

Τεύχος	Ετήσια έκδοση	Τριμηνιαία έκδοση	Μηνιαία έκδοση
Α΄	150 €	40 €	15 €
Β΄	300 €	80 €	30 €
Γ΄	50 €	-	-
Υ.Ο.Δ.Δ.	50 €	-	-
Δ΄	110 €	30 €	-

Τεύχος	Ετήσια έκδοση	Τριμηνιαία έκδοση	Μηνιαία έκδοση
Α.Α.Π.	110 €	30 €	-
Ε.Β.Ι.	100 €	-	-
Α.Ε.Δ.	5 €	-	-
Δ.Δ.Σ.	200 €	-	20 €
Α.Ε.-Ε.Π.Ε.	-	-	100 €

- Η τιμή πώλησης μεμονωμένων Φ.Ε.Κ. σε μορφή cd-rom από εκείνα που διατίθενται σε ψηφιακή μορφή και μέχρι 100 σελίδες, σε 5 € προσαυξανόμενη κατά 1 € ανά 50 σελίδες.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΣΥΝΔΡΟΜΕΣ Φ.Ε.Κ.

Τεύχος	Έντυπη μορφή
Α΄	225 €
Β΄	320 €
Γ΄	65 €
Υ.Ο.Δ.Δ.	65 €

Τεύχος	Έντυπη μορφή
Δ΄	160 €
Α.Α.Π.	160 €
Ε.Β.Ι.	65 €
Α.Ε.Δ.	10 €

Τεύχος	Έντυπη μορφή
Α.Ε.-Ε.Π.Ε.	2.250 €
Δ.Δ.Σ.	225 €
Α.Σ.Ε.Π.	70 €
Ο.Π.Κ.	-

- Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. (έντυπη μορφή) θα αποστέλλεται σε συνδρομητές ταχυδρομικά, με την επιβάρυνση των 70 €, ποσό το οποίο αφορά τα ταχυδρομικά έξοδα.

- Η καταβολή γίνεται σε όλες τις Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες (Δ.Ο.Υ.). Το πρωτότυπο διπλότυπο (έγγραφο αριθμ. πρωτ. 9067/28.2.2005 2η Υπηρεσία Επιτρόπου Ελεγκτικού Συνεδρίου) με φροντίδα των ενδιαφερομένων, πρέπει να αποστέλλεται ή να κατατίθεται στο Εθνικό Τυπογραφείο (Καποδιστρίου 34, Τ.Κ. 104 32 Αθήνα).
- Σημειώνεται ότι φωτοαντίγραφα διπλοτύπων, ταχυδρομικές Επιταγές για την εξόφληση της συνδρομής, δεν γίνονται δεκτά και θα επιστρέφονται.
- Οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης, τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τα μέλη της Ένωσης Ιδιοκτητών Ημερησίου Τύπου Αθηνών και Επαρχίας, οι τηλεοπτικοί και ραδιοφωνικοί σταθμοί, η Ε.Σ.Η.Ε.Α, τα τριτοβάθμια συνδικαλιστικά όργανα και οι τριτοβάθμιες επαγγελματικές ενώσεις δικαιούνται έκπτωσης πενήντα τοις εκατό (50%) επί της ετήσιας συνδρομής.
- Το ποσό υπέρ ΤΑ.Π.Ε.Τ. (5% επί του ποσού συνδρομής), καταβάλλεται ολόκληρο (Κ.Α.Ε. 3512) και υπολογίζεται πριν την έκπτωση.
- Στην Ταχυδρομική συνδρομή του τεύχους Α.Σ.Ε.Π. δεν γίνεται έκπτωση.

Πληροφορίες για δημοσιεύματα που καταχωρίζονται στα Φ.Ε.Κ. στο τηλ.: 210 5279000.
Φωτοαντίγραφα παλαιών Φ.Ε.Κ.: τηλ.: 210 8220885.

Τα φύλλα όλων των τευχών της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως διατίθενται δωρεάν σε ηλεκτρονική μορφή από την ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου (www.et.gr)

Ηλεκτρονική Διεύθυνση: http://www.et.gr - e-mail: webmaster.et@et.gr

ΟΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝ ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΑ ΑΠΟ 08:00 ΜΕΧΡΙ 13:30



ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ 34 * ΑΘΗΝΑ 104 32 * ΤΗΛ. 210 52 79 000 * FAX 210 52 21 004